HIGHLIGHTS

- The vacancy rate for private apartments in the St. Catharines-Niagara CMA edged up to 2.7 per cent, from 2.4 percent in October 2002.

- Vacancy rates are lower in all bedroom types, except one bedroom units which climbed to 3.7 per cent.

- Rents for three plus bedroom units experienced the highest increase again this year at 3.4 per cent. Rent increases are smallest for bachelor and one bedroom units.

- A total of 7 rental apartments commenced construction in the first nine months of 2003.

- Demand impacted by stronger youth employment and double cohort, but also by affordability of home ownership.

- The St. Catharines-Niagara CMA private apartment vacancy rate is expected increase marginally to 2.9 per cent in 2004. The average rent for the benchmark two bedroom unit is expected to reach $718 next year.

Private Apartment Vacancy Rate
St. Catharines-Niagara CMA

	2002	2003
Bachelor	4.2%	3.6%
1 Bedroom	2.6%	3.7%
2 Bedroom	2.1%	2.0%
3 Bedroom	2.5%	2.3%
TOTAL	**2.4%**	**2.7%**

Average Rent, Two Bedroom Apt.
St. Catharines-Niagara CMA

	2002	2003
Bachelor	$431	$434
1 Bedroom	$583	$600
2 Bedroom	$695	$704
3 Bedroom	$786	$813
TOTAL	**$650**	**$668**

demand for rental accommodation in the St. Catharines-Niagara CMA only softened for one bedroom units. The vacancy rate for one bedroom units climbed to 3.7 per cent, the highest of any bedroom type. Vacancy rates for all other apartment types, including bachelor, two bedroom and three plus bedroom units all registered lower vacancy rates this year.

Bachelor, two, and three plus bedroom units, represent 65 per cent of total rental stock in the survey. Stronger demand for these units translated into slightly higher rent increases compared to 2002. Average rents in the St. Catharines-Niagara CMA increased by 2.4 per cent in 2002 and 2.8 per cent this year.

The overall average rent was pushed up by rent increases for one and three plus bedroom units. Despite a jump in vacancies, average rents for one bedroom units increased by 2.9 per cent, the same as the Tenant Protection Act Rent Review Guideline. Rent increases for three plus bedroom units at 3.4 per cent exceeded the Guideline.

Youth Employment, Double Cohort Stimulate Rental Demand, but Renters Vacate for Ownership

With only a small number of rental units constructed over the past few years, demand factors continue to drive the St. Catharines-Niagara rental market. First, after declining in 2001, employment levels for youth aged 15 to 24 have been on the rise. In the first nine months of 2003, youth employment increased five per cent above last year's annual average. While the 2001 Census showed that more youth remain in the parental home, improved job prospects for youth have strengthened rental demand.

Second, a jump in enrolment at both Brock University and Niagara College has also impacted the local rental market in 2003. Both institutions increased first year spaces in September 2003 to accommodate "double cohort" students. While the number of residence beds also increased, anecdotal evidence suggests stronger rental demand in the vacinity of both Brock University and the Welland Campus of Niagara College.

However, the combination of historically low mortgage rates, income and job growth in recent years is causing a shift to home ownership. With rents continuing to climb, some tenants have recognized that renting a larger two or three bedroom unit is comparable to buying. As such, more tenants have moved out of the rental market into home ownership. The net effect was for a slightly higher vacancy rate in 2003.

Vacancies Increase in Most Rent Ranges

The number of vacant units increased in most rent ranges in 2003, with the exception of those priced between $650 and $699, and $800 to $849. Apartments priced below $500 hit a vacancy rate of 6.4 per cent this year. In fact, vacancy rates for units priced under $600 registered vacancy rates in excess of four per cent. Given that vacancies in the St. Catharines-Niagara CMA were also highest in the oldest and smallest buildings, it is likely that higher vacancies in the lower price ranges are related to quality issues. The lowest vacancy rates in 2003 were for apartments priced above $800, and between $650 and $699.

With higher vacancies in most price ranges, both new and existing renters have more available options. This year's survey did show, however, that vacancies jumped more for units priced below $600. This suggests that renters of lower priced units moved to higher priced units this year, and new demand was not sufficient to offset the outflow. Moreover, this move-up activity within the rental market likely softened the impact of renters moving into home ownership, resulting in only slightly higher vacancy rates at the upper end of the market.

Rental Market Outlook

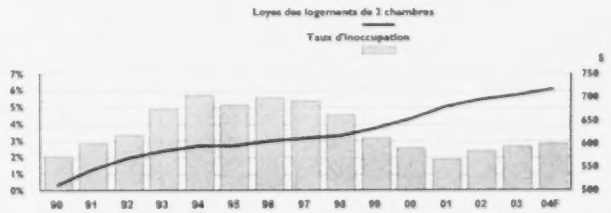
The job market for individuals in their prime renting years has been building momentum since late 2002. An historically high level of youth employment into 2004 will boost demand for rental accommodation as more rental households are formed.

The impact of the double cohort will also boost rental demand, albeit more moderately in 2004. Some double cohort students delayed entry into post secondary education until September 2004. With enrolments expected to increase somewhat next year, demand for rental accommodation will remain strong in markets close to Brock University and Niagara College.

Despite the added stimulus to rental demand, the St. Catharines-Niagara CMA will continue to lose renters to the ownership market in 2004. Although both resale and new home prices will see further increases, mortgage rates are forecast to increase only marginally next year. Historically low mortgage rates will still attract renters to the home ownership market.

With no significant rental supply anticipated in 2004, the above mentioned demand factors will see the vacancy rate edge up to 2.9 per cent. A third year of higher vacancies will keep rent increases in check. The average rent for the benchmark two bedroom unit will increase 2.0 per cent to $718 in 2004.

RMR de St. Catharines-Niagara
Taux D'inoccupation et loyers



Source: Enquete sur les logements locatifs de la SCHL

Bulk of Vacant Units in Zones 1 and 3

The most significant changes in the rental market occurred in the cores of St. Catharines City (Zone 1) and Niagara Falls City (Zone 3). The vacancy rate in the core of St. Catharines City (Zone 1) increased from 2.5 per cent last year to 3.4 per cent in 2003. Vacancies increased in the one, two and three plus bedroom unit categories, with only bachelor units registering a lower vacancy rate.

Softer demand for rental units in Zone 1 clearly impacted rental charges. The average rent for both one and three plus bedroom units did not change from last year. Rents for two bedroom units were pushed downward 1.5 per cent. Rents for bachelor units, on the other hand, increased by less than one per cent.

continued on page 5

National Overview

The average rental apartment vacancy rate in Canada's 28 metropolitan centres rose to 2.2 per cent in October 2003 from 1.7 per cent a year ago, but is below the average of 3.4 per cent over the 1992 to 2002 period. This is the second consecutive annual increase in the vacancy rate.

The rise in the vacancy rate over the past year reflects a number of factors. Foremost among these are low mortgage rates, which reduced mortgage carrying costs and lessened demand for rental housing by bringing home ownership within reach of many renter households. Vacancy rates also rose because rental apartment completions added new rental supply in many centres. Nationally, vacancy rates have increased across the range of rent levels in a number of large centres. Nevertheless, at the most affordable level, there is still an inadequate supply of units.

Vacancy rates were higher in nine of Ontario's metropolitan areas. Only Greater Sudbury and Thunder Bay had lower vacancy rates than last year. Rates increased by at least one percentage point in Hamilton, Toronto, Kingston and Ottawa.

In Quebec, four of six metropolitan areas had higher vacancy rates than in 2002. Vacancy rates in Sherbrook and Trois-Rivieres declined by more than one per cent each. The greatest relative increase occurred in Gatineau, while Montreal, Quebec, and Saguenay vacancy rates rose modestly.

In the Prairies and British Columbia, vacancy rates went up in seven of eight metropolitan areas, the only exception being Victoria. In Calgary and Edmonton, the vacancy rates rose by 1.5 per cent and 1.7 per cent respectively.

In Atlantic Canada, the vacancy rate declined in all three centres. The vacancy rate in Saint John (NB) declined to 5.2 per cent, the highest rate of all metropolitan areas in Canada. Rates declined in St. John's (NFLD) to 2.0 per cent and in Halifax to 2.3 per cent.

CMHC's annual Rental Market Survey also shows that average rents for two-bedroom apartments increased in all metropolitan areas except Toronto and Calgary, where rents were essentially flat (down 0.7 per cent in Toronto, unchanged in Calgary). The highest average monthly rents for two-bedroom apartments were in Toronto ($1,040), Vancouver ($965), and Ottawa ($932). The lowest average rents were in Trois-Rivieres ($436) and Saguenay($457).

Apartment Vacancy Rates by Major Market

Apartment Vacancy Rates by Major Markets

Census Metropolitan Area (CMA)	2002	2003
Abbotsford	2.0	2.5
Calgary	2.9	4.4
Saguenay	4.9	5.2
Edmonton	1.7	3.4
Halifax	2.7	2.3
Hamilton	1.6	3.0
Kingston	0.9	1.9
Kitchener	2.3	3.2
London	2.0	2.1
Montreal	0.7	1.0
St. Catharines-Niagara	2.4	2.7
Oshawa	2.3	2.9
Gatineau	0.5	1.2
Ottawa	1.9	2.9
Quebec	0.3	0.5
Regina	1.9	2.1
Saint John	6.3	5.2
St. John's	2.7	2.0
Saskatoon	3.7	4.5
Sherbrooke	1.8	0.7
Greater Sudbury	5.1	3.6
Thunder Bay	4.7	3.3
Toronto	2.5	3.8
Trois-Rivieres	3.0	1.5
Vancouver	1.4	2.0
Victoria	1.5	1.1
Windsor	3.9	4.3
Winnipeg	1.2	1.3
Charlottetown CA	2.2	3.5
CANADA	**1.7**	**2.2**

Acknowledgement

The success of the **Rental Market Survey** depends on the co-operation of property owners and property managers in providing timely and accurate information to our survey enumerators. Thank you for your assistance. We sincerely hope that the results of our efforts together will be of benefit to those directly and indirectly involved in the rental housing industry.

continued from page 3

Changes in Zone 3 are more marked. The vacancy rate in the core of Niagara Falls City jumped from 2.8 per cent in 2002 to 6.2 per cent this year. While vacant units increased in all apartment types, the vacancy rate for one bedroom units skyrocketed to 11.8 per cent. Survey data indicates that the above mentioned vacancies are located in smaller buildings and are fairly evenly spread. The average rent in Zone 3 increased 4.4 per cent in 2003, with the one bedroom unit rent rising by 7.1 per cent to $601. The rental demand response to higher rents in 2003 suggests much more subdued increases next year. Rents for two bedroom units in Zone 3 increased only marginally.

The vacancy rate in all other Zones in the St. Catharines-Niagara CMA declined this year with the exception of Fort Erie which remained unchanged. It is interesting to note that vacancy levels did indeed decline in both Zone 2 (remainder of St. Catharines City) and Zone 5 (Welland), the locations of Brock University and the main campus of Niagara College respectively. Increased demand in Zone 2, resulting from larger first year enrolments, pushed the vacancy rate down in each of the bachelor, one and two bedroom units. Zone 2 also registered the highest rent increase in the St. Catharines-Niagara CMA at 5.4 per cent. Rent increases reached 7.0 per cent for three plus bedroom units, followed by 3.9 per cent for one bedroom units. The vacancy rate in Zone 5 (Welland Campus - Niagara College) dropped to 1.8 per cent, while average rents increased more moderately at 2.2 per cent.

Methodology

Canada Mortgage and Housing Corporation conducts the Rental Market Survey each year in October to determine the number of vacancies and the rents charged in private structures. The survey is conducted on a sample basis in all urban areas with populations of 10,000 or more. Only structures that have been on the market for at least three months are included. While this report is mainly about privately initiated rental apartment structures of three or more units, the survey also includes rented row units and publicly initiated rental and co-op housing.

The survey is conducted by telephone or site visit, and information is obtained from the owner, manager, or building superintendent. The survey is conducted in the first two weeks of October and the results reflect market conditions at that time.

Definitions

Vacancy: A unit is vacant if, at the time of the survey, it is physically unoccupied and available for immediate rental.

Rent: Rent refers to the actual amount tenants pay. Amenities and services, such as heat, electricity, parking, hot water, and laundry facilities, may or may not be included in the rent. The average rent figures reported represent the average of different units, which may have some or all of the services included in the rent.

Rental Apartment Structure: Any building containing three or more rental dwellings that are not ground oriented.

Rental Row Structure: Any building with three or more ground oriented rental dwellings.

Mortgage Rate Forecast

Short-term mortgage rates move in tandem with the prime rate, while mid- and long-term mortgage rates vary in response to the cost of raising funds in the bond markets. Therefore, low interest rates in those markets call for posted mortgage rates to stay low over the next few quarters.

One, three, and five-year posted closed mortgage rates are expected to remain relatively flat for the remainder of this year, perhaps rising by 25 basis points. Next year these rates will begin to increase by 50-75 basis points and are expected to be in the 4.50-5.25, 5.75-6.50, and 6.25-7.25 per cent range respectively.

Spreads between mortgage rates and comparable bond yields have remained at 150-250 bps in the last few years, providing lenders with some room to negotiate discounts from the posted rates. These spreads and discounts are likely to persist in the near term.

Private Apartments - Vacancy Rates by Zone and Bedroom Type (%)
St. Catharines-Niagara CMA

Area		Bachelor		1 Bedroom		2 Bedroom		3 Bedroom +		Total	
		2002	2003	2002	2003	2002	2003	2002	2003	2002	2003
Zone 1	Core	3.4	1.7	2.1	3.2	2.6	3.7	3.7	5.4	2.5	3.4
Zone 2	Remainder	11.4	4.0	2.6	1.6	1.0	0.5	1.1	2.5	1.9	1.2
Zones 1-2	St. Catharines City	6.4	2.4	2.4	2.4	1.6	1.6	1.5	3.0	2.1	2.1
Zone 3	Core	**	**	3.0	11.8	2.9	3.7	**	**	2.8	6.2
Zone 4	Remainder	**	**	0.9	0.4	3.1	2.6	**	**	2.4	2.2
Zones 3-4	Niagara Falls City	**	**	2.5	8.6	3.0	3.3	**	2.2	2.6	4.6
Zone 5	Welland	1.2	**	2.1	2.2	1.5	1.2	4.6	**	2.0	1.8
Zone 6	Other Areas	**	**	4.1	3.4	2.5	2.0	**	1.7	3.3	2.5
Zone 7	Fort Erie	**	**	5.5	**	5.8	3.0	0.0	**	5.5	5.5
St. Catharines-Niagara CMA		4.2	3.6	2.6	3.7	2.1	2.0	2.5	2.3	2.4	2.7

Private Apartments - Average Rents by Zone and Bedroom Type ($)
St. Catharines-Niagara CMA

Area		Bachelor		1 Bedroom		2 Bedroom		3 Bedroom +		Total	
		2002	2003	2002	2003	2002	2003	2002	2003	2002	2003
Zone 1	Core	439	442	587	587	704	693	794	794	638	630
Zone 2	Remainder	483	490	623	647	746	769	869	930	705	743
Zones 1-2	St. Catharines City	457	458	607	619	730	742	857	909	679	698
Zone 3	Core	**	**	561	601	681	682	**	**	619	646
Zone 4	Remainder	**	**	609	629	695	704	**	**	681	691
Zones 3-4	Niagara Falls City	**	**	572	610	687	691	**	758	642	663
Zone 5	Welland	397	**	553	564	659	668	681	**	614	627
Zone 6	Other Areas	**	**	528	546	637	650	**	718	601	614
Zone 7	Fort Erie	**	**	523	**	591	618	695	**	555	582
St. Catharines-Niagara CMA		431	434	583	600	695	704	786	813	650	668

Number of Publicly Funded Units
St. Catharines-Niagara CMA

	Bachelor		1 Bedroom		2 Bedroom		3 Bedroom +		Total	
	Vacant	Total	Vacant	Total	Vacant	Total	Vacant	Total	Vacant	Total
Apartments	2	168	3	3,079	13	1,046	17	433	34	4,725
Row Units	0	12	0	24	1	524	8	1,177	9	1,737

***Sample size too small to be released*

Private Apartments - Vacant and Total Universe St. Catharines-Niagara CMA										
Area		Bachelor		1 Bedroom		2 Bedroom		3 Bedroom +		Total	
		Vacant	Total	Vacant	Total	Vacant	Total	Vacant	Total	Vacant	Total
Zone 1	Core	4	217	48	1,487	49	1,344	6	107	107	3,155
Zone 2	Remainder	4	95	26	1,615	14	2,538	16	612	60	4,861
Zones 1-2	St. Catharines City	8	313	74	3,102	63	3,882	21	719	166	8,016
Zone 3	Core	**	**	83	700	47	1,262	**	**	130	2,100
Zone 4	Remainder	**	**	1	274	23	888	**	**	29	1,327
Zones 3-4	Niagara Falls City	**	**	84	974	70	2,150	5	216	159	3,427
Zone 5	Welland	**	**	21	938	19	1,529	**	**	51	2,837
Zone 6	Other Areas	**	**	16	467	17	860	2	112	38	1,490
Zone 7	Fort Erie	**	**	**	**	6	190	**	**	22	399
St. Catharines-Niagara CMA		20	556	210	5,668	175	8,611	30	1,334	435	16,169

Private Apartments - Vacancy Rates by Year of Completion and Bedroom Type (%) St. Catharines-Niagara CMA										
Year of Completion	Bachelor		1 Bedroom		2 Bedroom		3 Bedroom +		Total	
	2002	2003	2002	2003	2002	2003	2002	2003	2002	2003
Pre 1940	**	**	6.6	13.6	6.2	4.8	**	**	6.5	8.4
1940 - 1959	6.1	0.0	3.6	7.4	4.0	5.2	2.6	**	3.9	5.9
1960 - 1974	0.4	3.3	2.4	2.5	1.5	1.3	2.1	2.2	1.8	1.9
1975 - 1984	0.0	0.0	0.8	2.3	1.2	1.2	1.2	1.8	1.1	1.7
1985 - 1994	2.8	**	2.1	1.3	2.6	2.3	**	**	2.8	1.8
After 1995	N/U	N/U	**	**	**	0.0	**	**	**	0.0
Total	4.2	3.6	2.6	3.7	2.1	2.0	2.5	2.3	2.4	2.7

Private Apartments - Average Rents by Year of Completion and Bedroom Type ($) St. Catharines-Niagara CMA										
Year of Completion	Bachelor		1 Bedroom		2 Bedroom		3 Bedroom +		Total	
	2002	2003	2002	2003	2002	2003	2002	2003	2002	2003
Pre 1940	**	**	490	524	587	589	**	**	536	544
1940 - 1959	398	426	489	525	591	615	640	**	536	585
1960 - 1974	455	444	598	605	706	702	808	767	668	666
1975 - 1984	489	503	631	644	733	754	810	841	698	719
1985 - 1994	397	**	596	594	727	736	**	**	668	687
After 1995	N/U	N/U	**	**	**	700	**	**	**	1002
Total	431	434	583	600	695	704	786	813	650	668

Private Apartments - Average Vacancy Rate by Structure Size and Bedroom Type St. Catharines CMA										
Structure Size	Bachelor		1 Bedroom		2 Bedroom		3 Bedroom +		Total	
	2002	2003	2002	2003	2002	2003	2002	2003	2002	2003
3 - 5 units	7.7	8.4	5.5	9.6	5.5	4.8	4.5	2.6	5.5	6.3
6 - 19 units	4.3	3.9	3.4	5.4	2.9	3.5	**	**	3.2	4.2
20 - 49 units	**	0.0	1.7	2.0	1.6	1.3	0.8	0.0	1.6	1.4
50 - 99 units	0.0	**	1.7	1.1	1.2	1.0	1.2	2.7	1.4	1.1
100+ units	**	0.0	0.9	1.6	0.7	0.7	1.1	2.2	0.8	1.1
Total	4.2	3.6	2.6	3.7	2.1	2.0	2.5	2.3	2.4	2.7

***Sample size too small to be released*

Private Apartments - Average Vacancy Rates by Rent Range and Bedroom Type (%) St. Catharines-Niagara CMA										
	Bachelor		1 Bedroom		2 Bedroom		3 Bedroom +		Total	
	2002	2003	2002	2003	2002	2003	2002	2003	2002	2003
< $500	4.6	4.9	5.6	8.3	10.8	5.2	**	**	6.2	6.4
$500 - 549	**	0.0	1.4	5.4	1.4	3.9	**	**	1.3	4.3
$550 - 599	**	**	2.3	5.2	1.9	4.9	**	**	2.1	5.2
$600 - 649	**	**	2.1	1.6	2.2	3.6	**	**	2.2	2.4
$650 - 699	**	N/U	1.7	1.6	2.6	2.0	**	1.1	2.3	1.8
$700 - 749	N/U	N/U	1.7	4.2	2	1.8	**	**	2.2	2.4
$750 - 799	N/U	N/U	**	**	2	1.9	2.5	**	2	2.3
$800 - 849	N/U	N/U	**	**	0.2	0.3	**	0.8	1.4	0.4
Over $850	N/U	N/U	**	**	**	**	0.3	2.9	0.7	1.3

***Sample size too small to be released*

Local Publications Give You Information For Today's Housing Markets

Now you can take advantage of Canada Mortgage and Housing Corporation's network of expert analysts and economists in 28 major urban areas. Our local housing market publications give you the most comprehensive housing statistics and market intelligence available in Canada.

Housing Now: Your Link To The Housing Market summarizes monthly data and statistics in 28 urban centres, including housing starts, mortgage rates, economic indicators, new home prices, absorption rates and unsold inventory by dwelling type, and provides topical analyses of economic and demographic developments affecting local housing markets. Published monthly in large CMA's and quarterly in smaller CMA's.

Forecast Summary analyses and forecasts the most recent movements in the resale and new housing markets in more than 28 major urban centres. Market trends include local MLS activity, average prices, ratios comparing sale prices and list prices, factors affecting the local economy, forecasts for housing starts and new home prices, sales levels and mortgage rates. Available two times per year in larger urban centres.

For subscriptions, call 1-800-493-0059. We accept VISA, MasterCard or American Express cards. Many market analysis publications are now available on the Internet. Visit our website at www.cmhc-schl.gc.ca or call 1-888-246-6763 to find out how to use this timely service.

61918

Reprinted 2002

RAPPORT SUR LES LOGEMENTS LOCATIFS

Société canadienne d'hypothèques et de logement

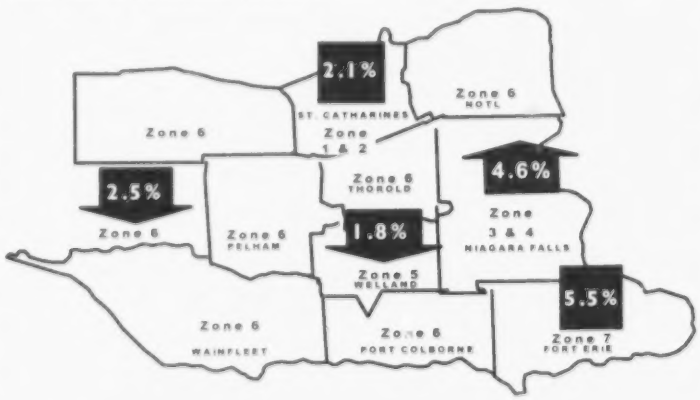
Le taux d'inoccupation et les loyers augmentent dans la RMR de St. Catharines-Niagara en 2003

Pour une deuxième année consécutive, le taux d'inoccupation a augmenté dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de St. Catharines-Niagara. Selon les résultats de l'Enquête sur les logements locatifs réalisée en octobre 2003, le taux d'inoccupation des appartements locatifs d'initiative privée situés dans des immeubles comptant au moins trois logements locatifs s'établissait à 2,7 %, contre 2,4 % en octobre 2002. L'univers locatif de la RMR de St. Catharines-Niagara en 2003 est constitué de 16 169 appartements.

Même si le taux d'inoccupation (tous logements confondus) a crû dans la RMR cette année, il n'a pas augmenté dans toutes les catégories d'appartements. En fait, la demande de logements locatifs ne s'est assouplie que du côté des appartements de une chambre, dans la RMR. Dans cette catégorie, le taux d'inoccupation a grimpé à 3,7 %, le plus haut sommet affiché pour une catégorie d'appartements. Dans toutes les autres catégories, c'est-à-dire les studios, les appartements de deux chambres et les

suite à la page 2

Carte des zones de l'Enquête sur les logements locatifs



SCHL, Centre d'affaires de l'Ontario
Analyse de marché

Tél. : 1 800 493-0059 Téléc. : (416) 218-3314

ENQUÊTE D'OCTOBRE 2003

SOMMAIRE

1 Le taux d'inoccupation et les loyers augmentent dans la RMR de St. Catharines-Niagara en 2003
2 Faits saillants
3 Perspectives du marché locatif
3 Les logements vacants sont essentiellement dans les zones 1 et 3
4 Aperçu national
5 Méthode d'enquête
5 Définitions
6 Prévisions relatives aux taux hypothécaires
6 Taux d'inoccupation des appartements selon la zone et le nombre de chambres
6 Loyer moyen des appartements selon la zone et le nombre de chambres
6 Nombre de logements subventionnés
7 Nombre de logements vacants et univers selon la zone et le nombre de chambres
7 Taux d'inoccupation des appartements selon l'année d'achèvement
7 Loyer des appartements selon l'année d'achèvement
7 Taux d'inoccupation des appartements selon le nombre de logements dans l'immeuble
8 Taux d'inoccupation des appartements selon la fourchette de loyers et le nombre de chambres

SCHL CMHC

AU COEUR DE L'HABITATION
Canada

FAITS SAILLANTS

- Le taux d'inoccupation des appartements d'initiative privée de la RMR de St. Catharines-Niagara a monté, passant de 2,4 % en octobre l'an dernier à 2,7 % en octobre cette année.
- Le taux d'inoccupation moyen a baissé dans toutes les catégories d'appartements, sauf celle des appartements de une chambre, où il a monté pour atteindre 3,7 %.
- Encore une fois cette année, c'est le loyer moyen des appartements de trois chambres et plus qui a le plus augmenté, soit de 3,4 %. Les studios et les appartements de une chambre ont affiché les plus faibles hausses de loyers.
- Au total, 7 appartements locatifs ont été mis en chantier au cours des neuf premiers mois de 2003.
- Bien que la croissance de l'emploi chez les jeunes et la « double cohorte » aient stimulé la demande, l'abordabilité de l'accession à la propriété a également influé sur celle-ci.
- On prévoit que le taux d'inoccupation des appartements d'initiative privée de la RMR de St. Catharines-Niagara augmentera légèrement en 2004, pour s'établir à 2,9 %. Le loyer moyen de l'appartement-repère de deux chambres devrait atteindre 718 $ en 2004.

Taux d'inoccupation des appart. d'initiative privée
RMR de St. Catharines-Niagara

	2002	2003
Studios	4,2 %	3,6 %
1 chambre	2,6 %	3,7 %
2 chambres	2,1 %	2,0 %
3 chambres	2,5 %	2,3 %
TOUS LOG. CONFONDUS	**2,4 %**	**2,7 %**

Loyer moyen, appart. de 2 ch.
RMR de St. Catharines-Niagara

	2002	2003
Studios	431 $	434 $
1 chambre	583 $	600 $
2 chambres	695 $	704 $
3 chambres	786 $	813 $
TOUS LOG. CONFONDUS	**650 $**	**668 $**

appartements de trois chambres et plus, le taux d'inoccupation a au contraire fléchi cette année.

Ensemble, les studios, les appartements de deux chambres et les appartements de trois chambres et plus représentent 65 % de l'univers locatif de l'enquête. Par conséquent, l'accroissement de la demande dans ces catégories s'est traduit par une légère hausse des loyers par rapport à 2002. Ainsi, le loyer moyen a monté de 2,8 % dans la RMR cette année, comparativement à une hausse de 2,4 % en 2002.

Le loyer moyen (tous logements confondus) a crû sous l'effet d'une hausse du loyer des appartements de une chambre et des appartements de trois chambres et plus. Or, même si le nombre d'appartements de une chambre inoccupés a augmenté, le loyer moyen de ces logements s'est alourdi de 2,9 %, ce qui est égal au taux légal d'augmentation des loyers prévu par la loi. Dans le cas des appartements de trois chambres et plus, la majoration a été de 3,4 %, ce qui dépasse le taux légal.

L'emploi des jeunes et la « double cohorte » stimulent la demande sur le marché locatif, mais les locataires se tournent vers le marché de la propriété

Étant donné que peu de logements locatifs ont été construits au cours des dernières années, c'est la demande qui continue de soutenir le marché locatif de St. Catharines-Niagara. Tout d'abord, l'emploi des jeunes de 15 à 24 ans, qui avait régressé en 2001, est en progression en 2003. Au cours des neuf premiers mois de 2003, il a augmenté à un rythme de 5 % supérieur à la moyenne annuelle de 2002. Bien que le Recensement de 2001 indique que plus de jeunes restent chez leurs parents, l'amélioration des perspectives d'emploi des jeunes a raffermi la demande de logements locatifs.

Ensuite, une escalade du nombre d'inscriptions à l'université Brock et au Niagara College ont également eu une incidence sur le marché locatif local, cette année. En septembre 2003, ces deux établissements ont haussé le nombre de leurs places en première année, afin d'intégrer les étudiants de la « double cohorte ». Bien que le nombre de places dans les résidences d'étudiants ait également augmenté, des données empiriques laissent entendre que la demande s'est intensifiée dans le voisinage de l'université Brock et du campus Welland du Niagara College.

Toutefois, en raison des taux hypothécaires exceptionnellement bas et de la croissance des revenus et de l'emploi ces dernières années, davantage de locataires ont accédé à la propriété. Comme les loyers ont continué de s'alourdir, certains locataires ont constaté qu'il ne leur coûterait pas plus cher d'acheter que de louer un grand appartement de deux ou trois chambres. Par conséquent, un plus grand nombre d'entre eux se sont tournés vers le marché de la propriété. L'incidence nette de ces tendances a été une légère hausse du taux d'inoccupation en 2003.

Plus de logements inoccupés dans la plupart des fourchettes de loyers

Le nombre d'appartements inoccupés a augmenté dans toutes les fourchettes de loyer, à deux exceptions près : celle de 650 à 699 $ et celle de 800 à 849 $. Le taux d'inoccupation des appartements offerts en location à moins de 500 $ par mois a atteint 6,4 % cette année. En fait, les taux d'inoccupation des logements dans les fourchettes où le loyer est inférieur à 600 $ ont dépassé 4 %. Étant donné que la majeure partie des logements inoccupés de la RMR de St. Catharines-Niagara étaient situés dans des immeubles anciens et de petite taille, il est probable que le nombre accru de logements vacants dans les fourchettes de loyers inférieures soit lié à un problème de qualité. Les appartements de plus de 800 $ et ceux dans la fourchette de 650 à 699 $ sont ceux qui ont affiché les taux d'inoccupation les plus bas en 2003.

Les locataires – nouveaux ou existants – disposent de plus d'options qu'avant en raison du nombre accru de logements vacants dans la plupart des fourchettes de loyers. Par contre, l'enquête indique une nette progression cette année du nombre de logements inoccupés dans les fourchettes où le loyer est inférieur à 600 $. Cette donnée laisse entendre que des locataires de logements moins chers ont déménagé dans un logement plus cher cette année, et que la demande provenant des nouveaux locataires n'a pas été suffisante pour remplacer les locataires ayant quitté ces logements moins chers. De plus, le déplacement des locataires vers des logements d'un cran supérieur a probablement atténué l'effet de la diminution du nombre de locataires (départ des locataires ayant accédé à la propriété). Par conséquent, le taux d'inoccupation des logements haut de gamme n'a que légèrement augmenté.

Perspectives du marché locatif

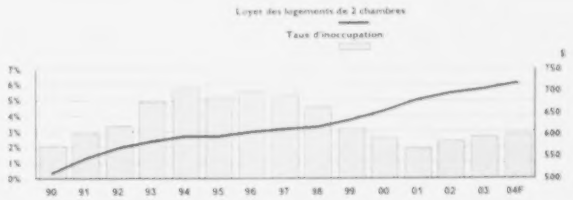
Le marché de l'emploi des jeunes, qui sont à l'âge où ils sont le plus susceptibles de louer un logement, est en essor depuis la fin de 2002. L'activité exceptionnellement soutenue sur ce marché se poursuivra en 2004 et stimulera la demande de logements locatifs à mesure que de nouveaux ménages de locataires se formeront.

La « double cohorte » stimulera aussi la demande, quoique de façon plus modérée, en 2004. Certains étudiants de ce groupe ont reporté à septembre 2004 le début de leurs études postsecondaires. Comme on s'attend à une certaine augmentation du nombre des inscriptions l'an prochain, la demande de logements locatifs demeurera vive dans les marchés situés près de l'université Brock et du Niagara College.

Malgré la pression plus forte exercée sur la demande de logements locatifs, la RMR de St. Catharines-Niagara continuera de perdre des locataires en 2004, car un certain nombre d'entre eux feront le saut vers le marché de la propriété. Même si les prix de revente et le prix des logements neufs continueront d'augmenter, on prévoit que les taux hypothécaires n'augmenteront que légèrement l'année prochaine. Par conséquent, les taux hypothécaires très bas continueront d'inciter des locataires à accéder à la propriété.

Comme on ne prévoit pas d'étoffement important de l'offre sur le marché locatif en 2004, les facteurs de la demande susmentionnés feront monter le taux d'inoccupation à 2,9 %. Celui-ci augmentera pour une troisième année d'affilée, ce qui devrait limiter les hausses de loyers. Ainsi, le loyer moyen de l'appartement-repère de deux chambres augmentera de 2,0 %, pour atteindre 718 $, en 2004.

RMR de St. Catharines-Niagara
Taux D'inoccupation et loyers



Source: Enquête sur les logements locatifs de la SCHL

Les logements vacants sont essentiellement dans les zones 1 et 3

Les changements les plus importants survenus sur le marché locatif ont eu lieu dans le noyau urbain des villes de St. Catharines (zone 1) et de Niagara Falls (zone 3). Le taux d'inoccupation de la zone 1 est passé de 2,5 % l'an dernier à 3,4 % cette année. Le nombre de logements inoccupés a augmenté dans toutes les catégories d'appartements (une chambre, deux chambres, trois chambres et plus), sauf dans celle des studios, où il a baissé.

Le relâchement de la demande de logements locatifs dans la zone 1 a nettement influé sur les loyers pratiqués. Le loyer moyen des appartements de une chambre et des appartements de trois chambres et plus n'a pas bougé, et celui des appartements de deux chambres a fléchi de 1,5 %. Le loyer moyen des studios a augmenté de moins de 1 %.

Dans la zone 3, les changements ont été plus marqués. Dans le noyau urbain de la ville de Niagara Falls,

suite à la page 5

Aperçu national

En octobre 2003, le taux d'inoccupation moyen (tous logements confondus) des appartements dans les 28 régions métropolitaines de recensement du Canada atteignait 2,2 %, comparativement à 1,7 % en 2002. Ce pourcentage est cependant inférieur à la moyenne de 3,4 % calculée pour la décennie 1992-2002. Il s'agit de la deuxième augmentation annuelle d'affilée du taux d'inoccupation.

Un certain nombre de facteurs ont contribué à l'augmentation du taux d'inoccupation au cours de la dernière année. Le plus important est la faiblesse des taux hypothécaires, qui a fait fléchir tant les frais de possession d'une habitation que la demande de logements locatifs, en mettant l'accession à la propriété à la portée d'un grand nombre de ménages locataires. Les taux d'inoccupation ont aussi augmenté parce que des appartements neufs sont venus grossir l'offre de logements locatifs dans de nombreux centres urbains. À l'échelle nationale, l'augmentation des taux d'inoccupation touche toutes les fourchettes de loyers dans plusieurs grands centres urbains. Néanmoins, pour ce qui est des logements les plus abordables, l'offre demeure insuffisante.

Les taux d'inoccupation ont augmenté dans neuf des onze régions métropolitaines de l'Ontario. Seules les régions du Grand Sudbury et de Thunder Bay ont enregistré des taux inférieurs à ceux de l'an dernier. À Hamilton, Toronto, Kingston et Ottawa, les taux ont crû d'au moins un point de pourcentage.

Au Québec, quatre des six régions métropolitaines affichent des hausses de leur taux d'inoccupation par rapport à 2002. À Sherbrooke et à Trois-Rivières, les taux ont baissé de plus de 1 %. L'augmentation relative la plus marquée a été observée à Gatineau. Montréal, Québec et Saguenay ont connu une hausse modeste.

Dans les provinces des Prairies et en Colombie-Britannique, sept des huit régions métropolitaines ont vu croître leur taux d'inoccupation, Victoria étant la seule exception. À Calgary et Edmonton, les taux sont montés de 1,5 % et 1,7 %, respectivement.

En ce qui concerne le Canada atlantique, les taux d'inoccupation ont diminué dans les trois centres urbains. À Saint John (N.-B.), le taux s'est replié à 5,2 %. Il s'agit du plus haut taux de toutes les régions métropolitaines du Canada. À St. John's (Terre-Neuve) et Halifax, les taux ont fléchi pour s'établir à 2,0 % et 2,3 %, respectivement.

L'Enquête annuelle sur les logements locatifs de la SCHL révèle en outre que les loyers moyens des appartements de deux chambres ont crû dans toutes les régions métropolitaines, sauf Toronto et Calgary, où ils n'ont à peu près pas bougé (-0,7 % à Toronto, sans changement à Calgary). Les loyers moyens les plus élevés pour les appartements de deux chambres ont été relevés à Toronto (1 040 $), Vancouver (965 $) et Ottawa (932 $); les plus bas, à Trois-Rivières (436 $) et Saguenay (457 $).

Taux d'inoccupation des appartements selon les principaux marchés

Taux d'inoccupation des appart. selon les principaux marchés

Région métropolitaine de recensement (RMR)	2002	2003
Abbotsford	2,0	2,5
Calgary	2,9	4,4
Saguenay	4,9	5,2
Edmonton	1,7	3,4
Halifax	2,7	2,3
Hamilton	1,6	3,0
Kingston	0,9	1,9
Kitchener	2,3	3,2
London	2,0	2,1
Montréal	0,7	1,0
St. Catharines-Niagara	2,4	2,7
Oshawa	2,3	2,9
Gatineau	0,5	1,2
Ottawa	1,9	2,9
Québec	0,3	0,5
Regina	1,9	2,1
Saint John	6,3	5,2
St. John's	2,7	2,0
Saskatoon	3,7	4,5
Sherbrooke	1,8	0,7
Grand Sudbury	5,1	3,6
Thunder Bay	4,7	3,3
Toronto	2,5	3,8
Trois-Rivières	3,0	1,5
Vancouver	1,4	2,0
Victoria	1,5	1,1
Windsor	3,9	4,3
Winnipeg	1,2	1,3
AR de Charlottetown	2,2	3,5
CANADA	**1,7**	**2,2**

Remerciements

L'**Enquête sur les logements locatifs** n'aurait pas pu être effectuée sans la collaboration des propriétaires et gestionnaires immobiliers, qui fournissent à nos enquêteurs de l'information exacte en temps voulu. Nous tenons à les remercier de leur aide, et nous espérons sincèrement que les résultats de nos efforts communs bénéficieront à tous ceux qui travaillent, directement ou indirectement, dans le secteur du logement locatif.

suite de la page 3

le taux d'inoccupation a bondi, passant de 2,8 % en 2002 à 6,2 % en 2003. Bien que le taux d'inoccupation ait augmenté dans toutes les catégories d'appartements, il a grimpé en flèche dans la catégorie des appartements de une chambre, pour atteindre 11,8 %. Les données de l'enquête indiquent que ces logements inoccupés sont principalement situés dans les immeubles de petite taille et qu'ils sont répartis assez également. Le loyer moyen de la zone 3 a augmenté de 4,4 % en 2003, tandis que celui des appartements de une chambre a grimpé de 7,1 % pour atteindre 601 $. Le comportement de la demande sur le marché locatif à la suite de la hausse des loyers en 2003 laisse entendre que les hausses seront nettement plus modérées en 2004. Les loyers des appartements de deux chambres n'ont que légèrement augmenté dans la zone 3.

Le taux d'inoccupation a reculé cette année dans toutes les autres zones de la RMR de St. Catharines-Niagara, sauf à Fort Erie, où il est resté stable. Il est intéressant de noter que le taux a baissé à la fois dans la zone 2 (reste de la ville de St. Catharines) et la zone 5 (Welland), qui correspondent respectivement au secteur de l'université Brock et au campus principal du Niagara College. La demande accrue dans la zone 2, qui découle de la hausse des inscriptions en première année, a fait baisser le taux d'inoccupation des studios, des appartements de une chambre et des appartements de deux chambres. La zone 2 est également celle où l'augmentation des loyers a été la plus forte dans la RMR de St. Catharines-Niagara, soit de 5,4 %. La hausse la plus importante (7,0 %) a été enregistrée du côté des appartements de trois chambres et plus, et la deuxième en importance (3,9 %), pour la catégorie des appartements de une chambre. Le taux d'inoccupation de la zone 5 (campus Welland – Niagara College) a chuté, pour s'établir à 1,8 %, tandis que le loyer moyen a crû à un rythme plus modéré, soit de 2,2 %.

Méthode d'enquête

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) mène l'Enquête sur les logements locatifs chaque année en octobre pour déterminer le nombre de logements inoccupés et les loyers pratiqués dans les immeubles locatifs d'initiative privée. L'Enquête porte sur un échantillon de logements pris dans tous les centres urbains ayant une population d'au moins 10 000 habitants. Seuls les immeubles qui sont sur le marché depuis au moins trois mois sont inclus. Alors que la présente publication porte principalement sur les immeubles d'initiative privée de trois appartements ou plus, l'Enquête de la SCHL englobe également les maisons en rangée et les logements locatifs et coopératifs d'initiative publique.

L'Enquête se fait par téléphone ou sur place, et l'information sur les loyers est obtenue du propriétaire, du gestionnaire ou du concierge. L'Enquête a lieu pendant les deux premières semaines d'octobre, et ses résultats reflètent la conjoncture à ce moment-là.

Définitions

Logement inoccupé : Un logement est considéré inoccupé si, au moment de l'enquête, personne n'y habite et qu'il peut être loué immédiatement.

Loyer : Les données sur le loyer indiquent le montant réel que les locataires paient pour leur logement. Les commodités et services, comme le chauffage, l'éclairage, le stationnement, l'eau chaude et les installations de buanderie peuvent être inclus ou non dans le loyer mensuel signalé pour chaque logement. Les chiffres sur le loyer moyen indiqués dans la publication représentent la moyenne pour différents logements dans la zone de marché, dont certains peuvent inclure une partie ou la totalité des services offerts.

Immeuble d'appartements locatifs : Tout immeuble comprenant au moins trois logements offerts en location qui n'ont pas d'entrée privée.

Ensemble de logements en rangée locatifs : Tout immeuble comptant au moins trois logements offerts en location avec entrée privée.

Prévisions relatives aux taux hypothécaires

Les taux hypothécaires à court terme suivent le mouvement du taux préférentiel, alors que ceux à moyen et à long terme varient en fonction du coût des emprunts sur les marchés obligataires. Par conséquent, en raison des bas taux sur ces marchés, on prévoit que les taux hypothécaires affichés resteront faibles durant les prochains trimestres.

Les taux affichés pour les prêts hypothécaires fermés de un, trois et cinq ans devraient demeurer à peu près inchangés pour le reste de l'année, ou monter tout au plus de 25 points de base. En 2004, ils commenceront à augmenter de 50 à 75 points de base, et ils devraient se situer respectivement dans les fourchettes suivantes : 4,50-5,25 %, 5,75-6,50 % et 6,25-7,25 %.

Ces dernières années, l'écart entre les taux hypothécaires et le taux de rendement des obligations d'une durée comparable est demeuré dans la fourchette des 150-250 points de base, ce qui a laissé aux prêteurs une certaine marge de manœuvre pour négocier des rabais par rapport aux taux affichés. Ces écarts et rabais devraient se maintenir à court terme.

Appartements d'initiative privée - Taux d'inoccupation (%) selon la zone et le nombre de chambres
RMR de St. Catharines-Niagara

Secteur		Studios		Une chambre		Deux chambres		Trois chambres +		Tous log. confondus	
		2002	2003	2002	2003	2002	2003	2002	2003	2002	2003
Zone 1	Noyau urbain	3,4	1,7	2,1	3,2	2,6	3,7	3,7	5,4	2,5	3,4
Zone 2	Reste de la ville	11,4	4,0	2,6	1,6	1,0	0,5	1,1	2,5	1,9	1,2
Zones 1 et 2	Ville de St. Catharines	6,4	2,4	2,4	2,4	1,6	1,6	1,5	3,0	2,1	2,1
Zone 3	Noyau urbain	**	**	3,0	11,8	2,9	3,7	**	**	2,8	6,2
Zone 4	Reste de la ville	**	**	0,9	0,4	3,1	2,6	**	**	2,4	2,2
Zones 3 et 4	Ville de Niagara Falls	**	**	2,5	8,6	3,0	3,3	**	2,2	2,6	4,6
Zone 5	Welland	1,2	**	2,1	2,2	1,5	1,2	4,6	**	2,0	1,8
Zone 6	Autres secteurs	**	**	4,1	3,4	2,5	2,0	**	1,7	3,3	2,5
Zone 7	Fort Erie	**	**	5,5	**	5,8	3,0	0,0	**	5,5	5,5
RMR de St. Catharines-Niagara		4,2	3,6	2,6	3,7	2,1	2,0	2,5	2,3	2,4	2,7

Appartements d'initiative privée - Loyer moyen ($) selon la zone et le nombre de chambres
RMR de St. Catharines-Niagara

Secteur		Studios		Une chambre		Deux chambres		Trois chambres +		Tous log. confondus	
		2002	2003	2002	2003	2002	2003	2002	2003	2002	2003
Zone 1	Noyau urbain	439	442	587	587	704	693	794	794	638	630
Zone 2	Reste de la ville	483	490	623	647	746	769	869	930	705	743
Zones 1 et 2	Ville de St. Catharines	457	458	607	619	730	742	857	909	679	698
Zone 3	Noyau urbain	**	**	561	601	681	682	**	**	619	646
Zone 4	Reste de la ville	**	**	609	629	695	704	**	**	681	691
Zones 3 et 4	Ville de Niagara Falls	**	**	572	610	687	691	**	758	642	663
Zone 5	Welland	397	**	553	564	659	668	681	**	614	627
Zone 6	Autres secteurs	**	**	528	546	637	650	**	718	601	614
Zone 7	Fort Erie	**	**	523	**	591	618	695	**	555	582
RMR de St. Catharines-Niagara		431	434	583	600	695	704	786	813	650	668

Nombre de logements subventionnés
RMR de St. Catharines-Niagara

	Studios		Une chambre		Deux chambres		Trois chambres +		Tous log. confondus	
	Vacants	Total	Vacants	Total	Vacants	Total	Vacants	Total	Vacants	Total
Appartements	2	168	3	3 079	13	1 046	17	433	34	4 725
Maisons en rangée	0	12	0	24	1	524	8	1 177	9	1 737

*** Échantillon trop petit pour permettre la publication des données*

Appartements d'initiative privée - Nombre d'appartements vacants et nombre total d'appartements (univers) RMR de St. Catharines-Niagara										
Secteur		Studios		Une chambre		Deux chambres		Trois chambres +		Tous log. confondus	
		Vacants	Total	Vacants	Total	Vacants	Total	Vacants	Total	Vacants	Total
Zone 1	Noyau urbain	4	217	48	1 487	49	1 344	6	107	107	3 155
Zone 2	Reste de la ville	4	95	26	1 615	14	2 538	16	612	60	4 861
Zones 1 et 2	Ville de St. Catharines	8	313	74	3 102	63	3 882	21	719	166	8 016
Zone 3	Noyau urbain	**	**	83	700	47	1 262	**	**	130	2 100
Zone 4	Reste de la ville	**	**	1	274	23	888	**	**	29	1 327
Zones 3 et 4	Ville de Niagara Falls	**	**	84	974	70	2 150	5	216	159	3 427
Zone 5	Welland	**	**	21	938	19	1 529	**	**	51	2 837
Zone 6	Autres secteurs	**	**	16	467	17	860	2	112	38	1 490
Zone 7	Fort Erie	**	**	**	**	6	190	**	**	22	399
RMR de St. Catharines-Niagara		20	556	210	5 668	175	8 611	30	1 334	435	16 169

Appart. d'initiative privée - Taux d'inocc. (%) selon l'année d'achèvement et le nombre de chambres RMR de St. Catharines-Niagara										
Année d'achèvement	Studios		Une chambre		Deux chambres		Trois chambres +		Tous log. confondus	
	2002	2003	2002	2003	2002	2003	2002	2003	2002	2003
Avant 1940	**	**	6,6	13,6	6,2	4,8	**	**	6,5	8,4
De 1940 à 1959	6,1	0,0	3,6	7,4	4,0	5,2	2,6	**	3,9	5,9
De 1960 à 1974	0,4	3,3	2,4	2,5	1,5	1,3	2,1	2,2	1,8	1,9
De 1975 à 1984	0,0	0,0	0,8	2,3	1,2	1,2	1,2	1,8	1,1	1,7
De 1985 à 1994	2,8	**	2,1	1,3	2,6	2,3	**	**	2,8	1,8
1995 ou après	A.L.U.	A.L.U.	**	**	**	0,0	**	**	**	0,0
Tous les logements	4,2	3,6	2,6	3,7	2,1	2,0	2,5	2,3	2,4	2,7

Appartements d'initiative privée - Loyer moyen ($) selon l'année d'achèvement et le nombre de chambres RMR de St. Catharines-Niagara										
Année d'achèvement	Studios		Une chambre		Deux chambres		Trois chambres +		Tous log. confondus	
	2002	2003	2002	2003	2002	2003	2002	2003	2002	2003
Avant 1940	**	**	490	524	587	589	**	**	536	544
De 1940 à 1959	398	426	489	525	591	615	640	**	536	585
De 1960 à 1974	455	444	598	605	706	702	808	767	668	666
De 1975 à 1984	489	503	631	644	733	754	810	841	698	719
De 1985 à 1994	397	**	596	594	727	736	**	**	668	687
1995 ou après	A.L.U.	A.L.U.	**	**	**	700	**	**	**	1002
Tous les logements	431	434	583	600	695	704	786	813	650	668

Appart. d'init. privée - Taux d'inocc. moyen (%) selon le nombre de log. dans l'imm. et le nombre de ch. RMR de St. Catharines-Niagara										
Taille de l'immeuble	Studios		Une chambre		Deux chambres		Trois chambres +		Tous log. confondus	
	2002	2003	2002	2003	2002	2003	2002	2003	2002	2003
De 3 à 5 logements	7,7	8,4	5,5	9,6	5,5	4,8	4,5	2,6	5,5	6,3
De 6 à 19 logements	4,3	3,9	3,4	5,4	2,9	3,5	**	**	3,2	4,2
De 20 à 49 logements	**	0,0	1,7	2,0	1,6	1,3	0,8	0,0	1,6	1,4
De 50 à 99 logements	0,0	**	1,7	1,1	1,2	1,0	1,2	2,7	1,4	1,1
100 logements et plus	**	0,0	0,9	1,6	0,7	0,7	1,1	2,2	0,8	1,1
Tous les logements	4,2	3,6	2,6	3,7	2,1	2,0	2,5	2,3	2,4	2,7

*** Échantillon trop petit pour permettre la publication des données*

Appart. d'initiative privée - Taux d'inocc. moyen (%) selon la fourchette de loyers et le nombre de chambres RMR de St. Catharines-Niagara										
	Studios		Une chambre		Deux chambres		Trois chambres +		Tous log. confondus	
	2002	2003	2002	2003	2002	2003	2002	2003	2002	2003
Moins de 500 $	4,6	4,9	5,6	8,3	10,8	5,2	**	**	6,2	6,4
De 500 à 549 $	**	0,0	1,4	5,4	1,4	3,9	**	**	1,3	4,3
De 550 à 599 $	**	**	2,3	5,2	1,9	4,9	**	**	2,1	5,2
De 600 à 649 $	**	**	2,1	1,6	2,2	3,6	**	**	2,2	2,4
De 650 à 699 $	**	A.L.U.	1,7	1,6	2,6	2,0	**	1,1	2,3	1,8
De 700 à 749 $	A.L.U.	A.L.U.	1,7	4,2	2	1,8	**	**	2,2	2,4
De 750 à 799 $	A.L.U.	A.L.U.	**	**	2	1,9	2,5	**	2	2,3
De 800 à 849 $	A.L.U.	A.L.U.	**	**	0,2	0,3	**	0,8	1,4	0,4
850 $ et plus	A.L.U.	A.L.U.	**	**	**	**	0,3	2,9	0,7	1,3

** *Échantillon trop petit pour permettre la publication des données*

Les publications locales vous donnent l'heure juste sur les marchés de l'habitation

Vous pouvez maintenant profiter du réseau d'analystes et d'économistes spécialisés de la Société canadienne d'hypothèques et de logement dans 28 grands centres urbains. Nos publications sur les marchés de l'habitation locaux vous offrent les statistiques et les renseignements les plus complets sur le logement et les marchés au Canada.

La publication **Actualités habitation : Votre lien avec le marché de l'habitation** présente le sommaire des données et statistiques mensuelles sur 28 centres urbains, notamment des données sur les mises en chantier, les taux hypothécaires, les indicateurs économiques, le prix des logements neufs, les taux d'écoulement sur le marché et le stock de logements invendus selon le type de logement. De plus, ce rapport propose des analyses pertinentes sur les mouvements économiques et démographiques qui influent sur les marchés de l'habitation locaux. Il est publié tous les mois dans les grandes RMR, et tous les trimestres dans les petites RMR.

Le **Résumé des prévisions** présente une analyse de l'évolution récente des marchés de la revente et du neuf dans plus de 28 grands centres urbains, ainsi que des prévisions relatives à ces marchés. Les tendances du marché qui y sont décrites englobent l'activité S.I.A. locale, les prix moyens, le rapport entre les prix de vente et les prix d'inscription, les facteurs qui influent sur l'économie locale, les prévisions relatives aux mises en chantier et aux prix des logements neufs, le volume des ventes et les taux hypothécaires. Il est publié deux fois l'an dans les grands centres urbains.

Pour vous abonner, veuillez appeler au 1 800 493-0059. Nous acceptons les cartes VISA, MasterCard et American Express. Bon nombre de nos publications d'analyse de marché sont maintenant offertes sur Internet. Visitez notre site Web, à l'adresse www.cmhc-schl.gc.ca, ou téléphonez-nous au 1 888 246-6763 pour savoir comment vous prévaloir de ce service en ligne.